



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000046-93.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**  
 Requerente: **Carina Aparecida Lourenço**  
 Requerido: **Deise Aparecida Monteiro e outros**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

**CARINA APARECIDA LOURENÇO** e **CLÁUDIO GOMES PEREIRA** propuseram ação de usucapião especial em face de **ESPÓLIO de ANTÔNIO CARLOS MONTEIRO**, representado pelos herdeiros **Deise Aparecida Monteiro, Denise Aparecida Monteiro e Denilson Monteiro**. Preliminarmente, pleitearam pelo benefício da justiça gratuita, deferido (fls. 145/146). No mérito, a primeira requerente informou que foi casada com o *de cujus* de 11.02.2000 até a separação judicial, que ocorreu em 2005 e o divórcio em 2008. Relatou que em 1995 adquiriu, juntamente com o seu ex-esposo, imóvel matriculado no CRI local sob nº 46.485, na parte ideal de 50%, sendo a outra metade do bem de propriedade de Juarez Catarino e de sua esposa Luzia Cardoso da Silva Catarino. Declarou que atualmente existem duas edificações no imóvel sendo uma delas habitada pelos requerente e outra pelos mencionados co-proprietários. Informou que após o falecimento do requerido ajuizou ação de inventário que tramitou perante a 1ª Vara Cível desta comarca, sob nº 0014641-90.2013.8.26.0566, com o intuito de efetuar partilha do imóvel porém, não conseguiu efetuar o registro da partilha junto ao CRI local, diante da existência de pendências. Alegou que é proprietária de 25% do imóvel e adquiriu os 25% restantes, dos herdeiros de Antonio Carlos através de contrato de compra e venda, e ainda que tem a posse mansa e pacífica descrita no memorial descritivo de fls. 136/140 desde 1995. Por fim, alegou não possuir outro imóvel, fazendo jus a usucapião especial. Requereu a procedência da ação com a inauguração de nova matrícula que contemple apenas o seu imóvel.

Juntou documentos às fls. 09/144, e posteriormente à fl. 173.

Intimado, o MP deixou de intervir diante da ausência de interesse público na lide em questão (fl. 163).

Citados os confrontantes e interessados (fls. 166, 170, 176, 179, 180/183) e realizada a citação por edital de eventuais interessados (fls. 203 e 207).

**1000046-93.2018.8.26.0566 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Contestação apresentada pelos confrontantes Juarez Catarino e Luzia Cardoso da Silva Catarino (fls. 193/195). Pugnaram pela total procedência da ação inclusive para que os imóveis sejam individualizados, além dos benefícios da justiça gratuita.

A Fazenda Pública Estadual informou não ter interesse no feito (fls. 197/198), o mesmo ocorrendo com a União (fls. 199/200).

A Defensoria Pública Estadual na qualidade de representante da requerida Denise Aparecida Monteiro, citada por hora certa (fls. 180/181), apresentou contestação por negativa geral (fls. 215/216).

Intimada a atuar como curadora especial, a Defensoria Pública se manifestou às fls. 221/224 alegando pela desnecessidade de atuação em defesa dos interesses dos réus incertos, desconhecidos e terceiros interessados.

A Prefeitura Municipal se manifestou às fls. 235/240. Alegou que a autora já é proprietária de 25% do imóvel e os herdeiros de Antonio Carlos Monteiro são proprietários dos 25% restantes sendo descabida a usucapião pleiteada. Alegou que o pretendido com a presente ação é a regularização da divisão do imóvel, que não poderia ter ocorrido, já que de acordo com o projeto do loteamento e contrato junto a PROHAB não é permitido tal fracionamento. Ademais, alegou que de acordo com o novo Plano Diretor municipal, a área mínima dos lotes em loteamentos promovidos em São Carlos é de 160m². Afirmou que o imóvel cuja usucapião se pretende também se encontra irregularmente, invadindo a área da calçada. Requereu a improcedência da presente ação. Juntou documentos às fls. 241/245.

Houve manifestação do CRI à fl. 249.

Manifestação sobre as contestações às fls. 250/254.

**É o relatório.**

**Fundamento e decidido.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

Cuida-se de ação de usucapião visando a aquisição do domínio do imóvel, cuja



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

posse se perfaz de maneira mansa e pacífica há mais de 23 anos, pela autora, que atualmente vive em união estável com o co-autor.

O usucapião é o modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais.

Nos termos do art. 1240, do Código Civil:

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.

Os documentos trazidos junto à inicial comprovam que o imóvel não supera o limite territorial estabelecido em lei e ainda indicam, de forma satisfatória que os autores são os atuais possuidores do bem de forma inequívoca e de boa-fé, por mais de 5 anos.

A autora já é proprietária de 25% do imóvel e adquiriu, através de contratos de compra e venda (fls. 61/67) a parte ideal pertencente aos herdeiros de seus ex- cônjuge. Os comprovantes juntados às fls. 68/103 comprovam a posse do imóvel desde, ao menos, 2005. Ademais, citados os confrontantes e requeridos, não houve contestação apta a desconstituir a versão dos fatos trazido pelos autores, sendo o que basta.

O requerido Juarez, proprietário dos outros 50% da totalidade do imóvel, não se opôs ao pedido, se atendo a pugnar pela procedência do feito e consequente desmembramento do imóvel.

Em que pese as alegações da Prefeitura Municipal, nada veio aos autos que obste a declaração da aquisição da propriedade dos 25% do imóvel pelos autores. É bem verdade que o loteamento em questão possui regras próprias, por ter destinação social, e obriga a construção de apenas um prédio residencial no lote. Entretanto, era obrigação da PROHAB a fiscalização das construções, para que, verificado o descumprimento, se promovesse a rescisão contratual, e isso nunca se deu. Dessa forma, salta aos olhos que a Prefeitura Municipal pretende que uma cláusula contratual se sobreponha aos ditames constitucionais sobre a moradia, o que é inadmissível. Desde 1995 até a data de hoje não houve nenhuma espécie de fiscalização e, portanto, as posses existentes devem ser tidas por regulares. Não é agora que erros do passado podem ser corrigidos, desprezando-se direitos daqueles que inclusive pagaram por eles.

Ademais, a própria Prefeitura Municipal nunca realizou a devida fiscalização da construção - existente há cerca de 23 anos - que teria invadido a calçada de forma irregular, e tampouco demonstra com clareza a suposta invasão. Cabe à Prefeitura executar as medidas



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

administrativas cabíveis para a regularização da área pública – se é que alguma irregularidade existe, já que não demonstrada cabalmente -, sendo que tal fato não obsta a procedência do pedido ora formulado.

Assim, e diante da inércia de possíveis interessados bem como da manifestação concorde das Fazendas Estadual e da União, o reconhecimento da propriedade é medida justa, inclusive porque o oficial do CRI não apresentou qualquer objeção quanto ao pedido, como se percebe à fl. 249.

Não é o caso entretanto de se falar em desmembramento do lote, realizado de maneira irregular, em descumprimento tanto às regras da PROHAB, quanto às determinações do plano diretor municipal, até mesmo porque se trata de matéria alheia aos direitos dominiais, ora discutidos.

Assim, **JULGO PROCEDENTE** o pedido de usucapião para declarar o domínio dos promoventes **CARINA APARECIDA LOURENÇO** e **CLÁUDIO GOMES PEREIRA** sobre a área descrita na petição inicial e melhor discriminada no memorial de fls. 136/140, dando-os como proprietários da citada área.

Com o trânsito em julgado, expeça-se o competente **MANDADO PARA RETIFICAÇÃO**, observada a gratuidade deferida, competindo à parte a materialização e encaminhamento ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

Diante do princípio da causalidade os autores arcarão com as custas e despesas processuais, observando-se entretanto a gratuidade concedida.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Oportunamente, ao arquivo.

P.I.

São Carlos, 28 de agosto de 2018.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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