



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

SENTENÇA

Processo nº: **1000050-38.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**
 Requerente: **MARIA DAISY SODRE GALVÃO**
 Requerido: **JOSE NILES GONÇALVES NUCCI e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Maria Daisy Sodre Galvão ajuizou ação de usucapião em face de **José Niles Gonçalves Nucci, Nelma Maria Fabricio Nucci e Itaú Crédito Imobiliário**. Aduz, em síntese:

1. A autora e seu falecido marido firmaram com os réus, na data de 09 de junho de 1988, instrumento particular de compromisso de cessão e transferência de direitos relativos a contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca;

2. Trata-se de um terreno urbano, localizado na Rua Douvidor Cunha, nº 83, Jardim Cardinalli, nesta cidade e comarca de São Carlos, objeto da matrícula nº 34.213 do Cartório de Registro de Imóveis local;

3. Está na posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel há mais de vinte e cinco anos;

4. Foi impedida de levar o título ao registro, haja vista a existência de averbação de hipoteca na matrícula do imóvel e ausência de documentação (planta e memorial descritivo), mesmo estando de posse do recibo de quitação do imóvel;

Batalha pela declaração do domínio sobre o mencionado imóvel, uma vez que detém a posse mansa, pacífica, ininterrupta e sem



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

oposição com *animus domini* há mais de vinte anos.

Juntou documentos (fls. 10/27).

Manifestação do oficial delegado a fls. 76.

O Ministério Público declinou de oficiar no feito a fls. 106.

Laudo Pericial a fls. 135/151.

Expediu-se edital para conhecimento de terceiros (cf. fls.168).

Os confrontantes Roberto Sevierio, Moacir Raul Pereira e sua mulher Ildete Pereira, Hamilton Galesco e sua esposa Sonia Maria Costa Galesco foram citados, respectivamente, a fls. 204, 214 e 217 e não se opuseram ao pedido.

As procuradorias do Estado e da União informaram por seus procuradores, respectivamente a fls. 220, 300 que não tem interesse no deslinde da presente ação. O Município não se manifestou.

Citado, o credor hipotecário Itaú Unibanco S/A, aduz, em síntese, que não foram preenchidos os requisitos para a usucapião extraordinário (lapso temporal), já que não houve o reconhecimento de firma das assinaturas do instrumento particular de compromisso de cessão e transferência de direitos do imóvel objeto da usucapião. Salienta a impossibilidade da usucapião de imóvel financiado pelo sistema financeiro de habitação. Alega a existência de saldo devedor residual pendente da ordem de R\$ 287.774,55.

Juntou documentos (fls. 255/276).

Em réplica a fls. 277/280 o autor informa que mesmo que houvesse saldo residual pendente, já estaria prescrito. Ademais, haja vista a existência de seguro, com o falecimento do comprador, os valores pagos a partir desta data deveria ter sido devolvidos à autora.



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

Em manifestação a fls. 298, os cedentes José Niles Gonçalves Nucci e Nelma Maria Fabrício Nucci informaram que não se opõem ao pedido.

Decisão a fls. 318 determinou a manifestação do Banco, especificamente sobre o recibo juntado (cf. fls. 20).

Em manifestação a instituição financeira insistiu que o contrato de financiamento com garantia hipotecária não foi quitado, havendo um saldo residual de R\$ 299.245,57 (atualizado até janeiro de 2018) e que houve negativa na cobertura do seguro mencionado, por multiplicidade de financiamento dos mutuários.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Cuida-se de pedido de usucapião.

A procedência do pedido é de rigor.

A *usucapião* constitui modo de aquisição de propriedade derivado do uso. Aqui, tem-se um indivíduo que pela posse sem propriedade se torna dono, aniquilando, com isso, o direito de propriedade daquele que o tinha, mas não exercia a posse. Dispõe o Código Civil: Art. 1238 – "*Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem intervenção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título ou 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. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo*".

Uma vez que este processo tramitou regularmente, observa-se



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

inexistir óbice ao deferimento do pedido, uma vez que se trata de *usucapião* para o qual a autora preencheu o lapso temporal de mais de quinze anos de posse (ano de 1998 ao ano de 2015), sem interrupção, nem oposição, o que se confirma pela não manifestação de interesse contrário ou simples negação geral dos interessados, dos confrontantes, e dos entes políticos.

A instituição financeira Itaú Unibanco S/A, em contestação, insurgiu-se sobre a impossibilidade de usucapião de imóvel gravado com hipoteca (imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação) e ainda, quanto ao saldo devedor residual pendente de quitação, no valor de R\$ 297.774,55 (maio de 2017), mesmo com o recibo de quitação colacionado aos autos (fls. 20).

Nada obstante imóveis da Cohab, Prohab, CDHU, são, em regra, insuscetíveis de usucapião porque o imóvel foi comercializado em programa de habitação, no caso em tela trata-se de imóvel quitado (fls. 20) e que, portanto, não está mais fora do comércio.

O instrumento particular de compromisso de cessão e transferência de direitos relativo a contrato de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca, digitalizado a fls. 11/13 comprova que os autores adquiriram a propriedade mediante justo título há mais de 25 anos.

Ademais, não é crível que o credor hipotecário, caso houvesse saldo devedor, não ingressaria em juízo para reaver o imóvel.

Nesse sentido, cumpridos os requisitos previstos no caput do artigo 1238 do Código Civil, e constatado animus domini, reconhece-se o direito à aquisição do domínio pela posse prolongada.

Em face do exposto, julgo procedente o pedido para declarar 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

domínio a MARIA DAISY SODRÉ GALVÃO sobre a área descrita na petição inicial e laudo de fls. 135/151, com fundamento no art. 1238 e seguintes do Código Civil, servindo a sentença como título para transcrição no Cartório de Registro de Imóveis, cancelando-se a hipoteca.

Custas ex lege.

Publique-se e intimem-se. Oportunamente, arquivem-se.

São Carlos, 26 de fevereiro de 2018.