

**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: **1008267-07.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Requerente: **MARIA DE FATIMA SANTANA DA SILVA**
 Requerido: **Antonio Soares de Lima e outros**

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

A autora **MARIA DE FÁTIMA SANTANA DA SILVA**, qualificadas nos autos, ajuizou pedido de **USUCAPIÃO**, em face das **representantes do Espólio de Antonio Soares de Lima, BEATRIZ DA SILVA e THAIS CRISTINA DA SILVA LIMA**, qualificadas nos autos, aduzindo, em síntese, que:

1. Em 29 de janeiro de 2002, adquiriu os direitos que o "*de cujus*" Antonio Soares de Lima possuía sobre o imóvel, com a seguinte descrição: "Um terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, Comarca e Circunscrição de São Carlos/SP, constituído no Lote nº 605, da quadra 10, medindo 6,00 metros com frente para a Rua Quatorze; 6,00 metros aos fundos confrontando com o lote nº 662; 23,00 metros à esquerda confrontando com o Lote nº 604, perfazendo um total de 138,00 metros quadrados do Loteamento Social Santa Angelina, objeto da matrícula sob o nº 83.615";
2. Quitou várias dívidas relacionadas ao terreno;
3. O valor da entrada foi de R\$ 2.500,00, assumindo as demais parcelas do financiamento do imóvel junto à PROHAB,



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

edificando, posteriormente, uma casa de moradia;

4. O contrato de compromisso de compra e venda do imóvel usucapiendo foi redigido, porém, o antigo proprietário Sr. Antonio Soares de Lima, não teve tempo de assiná-lo devido ao seu falecimento, não formalizando, portanto, a transação comercial entre as partes;
5. O "*de cujus*" Antonio Soares de Lima deixou como herdeiras, sua ex-companheira Beatriz da Silva e sua filha Thais Cristina da Silva Lima;
6. Após o pagamento de todas as parcelas do financiamento junto à PROHAB, procurou a instituição para lavrar a escritura do imóvel, porém, foi informada que seria necessária a regularização da cessão contratual, já que o negócio foi celebrado sem as formalidades exigidas;
7. Moveu ação de Alvará Judicial, que tramitou perante a 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, sob o nº 502/2009, na tentativa de obter uma autorização judicial para a lavratura da escritura do imóvel em seu nome, porém, o feito foi julgado improcedente;
8. Detém a posse mansa e ininterrupta do imóvel, sem oposição, desde o ano de 2002;

Requer a declaração do domínio sobre o imóvel descrito na inicial.

Juntou documentos (fls.09/52).

Planta e memorial descritivo às fls.67/74 e fls.78.

O Ministério Público deixou de intervir no feito às fls.89.



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

Expediu-se edital de citação dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos às fls.110 e 128.

A Fazenda do Estado, através de seu procurador esclareceu às fls.115 que não tem interesse no imóvel objeto do pedido.

Foram citados os confrontantes Deolinda Trubillo de Jesus (fls.121), Maria Batista de Lima (fls.124) e Elizeu Prado que não apresentaram contestação (fls.160).

A União, por seu advogado (fls.132), informou que não tem interesse no deslinde da presente ação.

O Município de São Carlos (fls.134/135) não se opôs ao pedido, porém, informou a existência de incompatibilidades entre o memorial descritivo e o croqui nas confrontações entre os pontos 1.2; 2.3 e 4.1. Menciona ainda, a necessidade de dar-se conhecimento à Prohab.

Memorial descritivo e planta às fls.145/148.

Foram citadas as herdeiras do cedente, Sra. Thais Cristina da Silva Lima (fls.157) e Beatriz da Silva (fls.159) que não apresentaram contestação (fls.160).

Foram citados os confrontantes Maria José Gonçalves e seu esposo Antonio Natal Berro (fls.171) que não apresentaram contestação (fls.226).

Foi citado o confrontante Edinaldo de Jesus Machado (fls.174) que não apresentou contestação (fls.226).

Contestação da Prohab - Progresso e Habitação de São Carlos S/A, suscitando, preliminarmente, a existência de coisa julgada. No mérito, aduz que:

9. Não houve celebração de negócio jurídico entre a autora e 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

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

"de cujus";

10. Há débitos pendentes relativos às contribuições de melhoria, o que impediria a concessão de escritura de sua parte, caso fosse requisitada;
11. Obedece a um procedimento administrativo para a concessão de escritura definitiva;
12. Foi consultada quanto à possibilidade de outorgar a escritura do imóvel, porém, constatou que o contrato de compra e venda não continha a assinatura do *"de cujus"* Antonio Soares de Lima e, portanto, a transação entre as partes estaria irregular;
13. Sugere, a fim de regularizar a posse da autora sobre o imóvel, o pagamento da contribuição de melhoria e a abertura de inventário/arrolamento de bens para a outorga da escritura em nome das herdeiras do *"de cujus"*;
14. A propriedade do imóvel usucapiendo, de domínio da Prohab, trata-se de bem público, portanto, insuscetível de ser usucapido;
15. Não é possível, adquirir, por usucapião, imóvel vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação, já que apresenta natureza pública;

Juntou documentos (fls.206/216).

Em réplica (fls. 221/224), a autora rebateu as alegações constantes da peça contestatória, reiterando suas manifestações iniciais e informando que tão logo tomou conhecimento de que sobre o imóvel constavam débitos, relativos à contribuição de melhoria, realizou



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

parcelamento junto à Prohab.

Decisão de fls.227 converteu o julgamento do feito em diligência, a fim de comprovar se autora é proprietária de outro imóvel urbano ou rural.

Constatado que a autora é proprietária do imóvel matriculado sob o nº 61.814 do Cartório de Registro de Imóveis local, determinou-se através da decisão de fls. 234, sua manifestação.

Nova manifestação da autora às fls.237/239.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Julga-se antecipadamente a lide porque despicienda a dilação probatória, ante a prova documental carreada aos autos (art.355, I, do NCPC).

De início, afasto a preliminar de coisa julgada, já que o pedido e a causa de pedir da ação de Alvará e Usucapião não se identificam, não havendo que se falar em ofensa à coisa julgada.

Nesse sentido a Jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça: 0013112-63.2010.8.26.0009 Arrendamento mercantil. Ação indenizatória. Coisa julgada. Não configuração. A coisa julgada pressupõe tríplice identidade dos elementos da ação, que não se verifica na hipótese. Sentença anulada, para integração da relação jurídico-processual. Recurso provido. (Relator(a): Hamid Bdine; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 17/09/2014; Data de registro: 17/09/2014)

Cuida-se de pedido de usucapião.

Cediço que “usucapião é forma originária de aquisição da propriedade pelo exercício da posse com animus domini, na forma e pelo


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

tempo exigidos pela lei. A posse assim considerada, hábil para aquisição do domínio pela usucapião, denomina-se posse ad usucapionem” (Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, Código Civil Comentado, São Paulo, ed. Revista dos Tribunais, 11ª edição, 2014, p.1488).

Destarte, opera-se a prescrição aquisitiva da propriedade pela posse ininterrupta durante o prazo fixado em lei e sob as condições que lhe são inerentes.

A usucapião ocorre principalmente em razão da negligência ou prolongada inércia do proprietário que não faz uso dela. Ademais, seu fundamento é a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo.

A autora, fundamentou seu 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.

Convertido o julgamento em diligência constatou-se que a autora é proprietária do imóvel matriculado sob o nº 61.814 do Cartório de Registro de Imóveis local.

De fato, sendo possuidora de outro imóvel, não preencheu os requisitos para a usucapião urbana. Entretanto, o magistrado, em respeito ao princípio *iuria novit curia* (o juiz conhece o direito), poderá conferir aos fatos qualificação jurídica diversa da atribuída pela autora, desde que considere os


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

mesmos fatos.

Theotônio Negrão *in "Novo Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor"*, São Paulo: Ed. Saraiva, 2016, 47ª ed., p. 392).: "Não se verifica alteração da causa de pedir quando se atribui ao fato ou ao conjunto de fatos qualificação jurídica diversa da originariamente atribuída. Incumbindo ao juiz a subsunção do fato à norma, ou seja, a categorização jurídica do fato, incorre modificação da *causa petendi* se há compatibilidade do fato descrito com a nova qualificação jurídica ou com o novo enunciado legal".

Uma vez que este processo tramitou regularmente, observa-se inexistir óbice ao deferimento do pedido, uma vez que a hipótese se enquadra em usucapião ordinária, bastando que a autora preencha, além dos requisitos da continuidade, pacificidade e *animus domini*, o lapso temporal de mais de dez anos e a boa-fé, aliados ao justo título, hábil em tese para a transferência do domínio, o que se confirma pela não manifestação de interesse contrário ou simples negação geral dos interessados, dos confrontantes, e dos entes políticos.

No caso vertente, a autora comprovou, através de documentos idôneos, tais como recibo de pagamento de água (fls.11), recibos de pagamento à Prohab (fls.23/31) e recibo de pagamento referente à primeira parcela da contribuição de melhoria (fls.225), corroborados pela ausência de contestação específica, que sua posse, sempre foi exercida de forma contínua e pacífica, atendendo, assim, a todos os requisitos do usucapião, com posse pelo autor sem qualquer oposição, há mais de dez anos, com justo título e boa fé.

Nada obstante imóveis da Cohab, Prohab, CDHU, sejam, em



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

regra, insuscetíveis de usucapião porque o imóvel foi comercializado em programa de habitação, no caso em tela trata-se de imóvel quitado (fls. 215/216) e que, portanto, não está mais fora do comércio.

A Prohab, ademais, vem aceitando os pagamentos da autora referentes à contribuição de melhoria, anuindo, destarte, tacitamente com o negócio.

O imóvel havia sido financiado para Antonio Soares de Lima que faleceu. As herdeiras do cedente, que teriam direito sobre o imóvel não contestaram a ação, assim, diante da ausência de contestação por parte das herdeiras do cedente e demais documentos constantes dos autos, resultou caracterizado que a autora exerce a posse do imóvel usucapiendo sem interrupção ou oposição, com *animus domini*, pelo lapso temporal de mais de dez anos e a boa-fé, aliados ao justo título, hábil em tese para a transferência do domínio.

Diante do exposto, julgo procedente o pedido para declarar o domínio de Maria de Fátima Santana da Silva sobre a área descrita na petição inicial, com fundamento no art. 1242 e seguintes do Código Civil, servindo a sentença como título para transcrição no Cartório de Registro de Imóveis.

Custas *ex lege*, observando-se que a parte autora é beneficiária da justiça gratuita.

Publique-se e intinem-se. Oportunamente, arquivem-se os autos.

São Carlos, 04 de abril de 2017.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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