



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: **1004937-31.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Usucapião da L 6.969/1981**
 Requerente: **Luis Fernando da Rocha e outro**
 Requerido: **Nosso Teto Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

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

Vistos,

Luis Fernando da Rocha e Lúcia do Nascimento Rocha,
 qualificados nos autos, ajuizaram pedido de usucapião em face de **Nosso Teto Empreendimentos Imobiliários Ltda**, também qualificada nos autos, aduzindo, em síntese, que:

1. Em 04 de maio de 2005 o primeiro autor adquiriu de Agro Pecuária e Administração de bens Cidade Aracy Ltda um imóvel residencial, com 150,02 metros quadrados, localizado na cidade de São Carlos/SP, na Rua Aparecido Pandolfelli, lote nº 1766-D, quadra 10, bairro Loteamento Social Presidente Collor, objeto da matrícula nº 117.409 do Cartório de Registro de Imóveis local;
2. No imóvel foi edificada uma casa de moradia e outras benfeitorias, mas não houve a regularização junto ao cartório imobiliário, em decorrência de problemas de ordem registral, já que o nome dos autores não figura como titulares da matrícula;

Batalham pela declaração do domínio sobre o mencionado



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

imóvel, uma vez que detém a posse mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição com *animus domini* há mais de dez anos.

Juntaram documentos (fls. 09/16).

Memorial descritivo e planta a fls. 10/11.

A confrontante Lourdes Vieira Maia Souza foi citada a fls. 36 e não se opôs ao pedido. Na oportunidade em que foi realizada a citação, o oficial de justiça foi informado sobre o falecimento de José Augusto de Souza, esposo da confrontante Lourdes.

Citado o proprietário registral Nosso Teto Empreendimentos Ltda. manifestou a fls. 37/46 sua concordância com o pedido do autor. No mais, salienta que não deverá arcar com o pagamento de custas e honorários de sucumbência, nos termos do art. 85 do NCPC.

As procuradorias do Estado e da União informaram por seus procuradores, respectivamente a fls. 57/58, 72 que não tem interesse no deslinde do presente pedido.

Os confrontantes Rubelinho Ferreira dos Reis e sua esposa Gildete Nunes Lima dos Reis, Valdevino de Jesus e sua esposa Aparecida de Jesus e Luzia Pereira Nunes foram citados, respectivamente, a fls. 65, 68 e 71 e não se opuseram ao pedido.

Expediu-se edital de citação dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos (cf. fls.78).

Citada, a procuradoria do Município contestou a fls. 79/81, aduzindo, em síntese, que após realizar levantamento planimétrico constatou que os dados cadastrais estão corretos, porém, quanto à edificação, asseverou que na parte superior há uma varanda que está invadindo o espaço aéreo sobre o passeio público, o que caracterizaria invasão de área pública. Alegou



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

ainda, que se trata de construção irregular, sem a devida aprovação pelos órgãos competentes do Município. Batalha pela improcedência do pedido.

A Defensoria Pública, no exercício da curadoria especial em favor dos réus incertos e desconhecidos citados por edital apresentou contestação por negativa geral a fls. 85.

Réplica a fls. 89/92.

O Ministério Público em manifestação a fls. 95 requereu esclarecimentos da Municipalidade sobre a existência de área pública abrangida no memorial descritivo, bem como requereu a apresentação de levantamento pluviométrico.

A Municipalidade informou a fls. 100/101 que no memorial descritivo elaborado pelos autores não há área pública abrangida pelo memorial descritivo. Na mesma oportunidade anexou cópia da manifestação da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (fls.102) e requereu a improcedência do pedido.

O Ministério Público em manifestação a fls. 105 reiterou o pedido para que a Municipalidade apresentasse levantamento planimétrico e requereu esclarecimentos se o imóvel situa-se em local considerado como loteamento regular ou irregular e, no último caso, se é possível (ou não) a sua regularização.

Esclarecimentos da Municipalidade a fls. 123 e levantamento planimétrico a fls. 124/126.

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

É o relatório.

Fundamento e decido.

Cuida-se de pedido de usucapião.



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

A procedência do pedido é de rigor.

Patente nos autos que os autores cumpriram todas as exigências previstas em lei.

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".

Em contestação insurge-se a Municipalidade quanto à edificação de uma varanda existente na parte superior do prédio que não estaria incluída no memorial descritivo e estaria invadindo o espaço aéreo da calçada (passeio público) caracterizando invasão de área pública.

Sem razão a Municipalidade, a usucapião tem natureza declaratória de propriedade.

Nesse sentido os comentários de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery em sua obra Código Civil Comentado/Nelson Nery Júnior, Rosa Maria de Andrade Nery. 11. ed. rev., ampl. e atual.. -- São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 1488: "Usucapião extraordinária: A norma regula a usucapião extraordinária. Modo originário



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

de aquisição da propriedade imóvel, a usucapião extraordinária ocorre pelo só fato da posse, preenchidos os demais requisitos da norma sob comentário (posse *ad usucapionem*). Decorrido o prazo o possuidor adquire a propriedade, extinguindo-se o domínio do anterior proprietário, bem como todos os direitos reais que eventualmente haja constituído sobre o imóvel...".

Como bem asseverou o representante do Ministério Público não assiste razão à Municipalidade ao requerer a improcedência do pedido, sob a alegação de que a construção da varanda está invadindo o espaço aéreo sobre o passeio público.

Muito embora essa extensão do imóvel não tenha constado no memorial descritivo apresentado pelos autores, a situação apontada pela Municipalidade não obsta a pretensão dos autores que cumpriram todas as exigências para usucapirem o bem. Caso entenda necessário, a Municipalidade deverá valer-se dos meios próprios para regularização da construção. Ademais, resultou consignado, pelo corpo técnico do Município (fls. 125), que o imóvel usucapiendo se encontra em loteamento regular.

Nesse sentido já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: **USUCAPIÃO** – Requisitos legais cumpridos – Procedência e condenação do Município apelante por litigância de má-fé – Recurso do Município – Cerceamento de defesa – Alegação de que a área usucapida abrange passeio público (calçada) – Pedido de realização de prova pericial – Descabimento – Memorial descritivo juntado pelos autores que não abrange a extensão irregular do imóvel (varanda) sobre o passeio público – Eventuais divergências entre a metragem da matrícula e a do memorial serão superadas pela usucapião – Irregularidade da construção sobre a calçada que não obsta



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

o direito dos autores e que pode ser enfrentada/resolvida administrativa ou judicialmente pelo Município. Condenação ao pagamento de multas e indenização por litigância de má-fé e condenação ao pagamento de multa por interposição de embargos de declaração protelatórios – Descabimento de dupla condenação pelo mesmo fato – Embargos declaratórios meramente protelatórios interpostos contra a sentença que não ensejam a condenação ao pagamento de multa e indenização por litigância de má-fé – Incidência apenas da regra especial, sob pena de ocorrer duplo sancionamento – Condenação ao pagamento de multa de 1% sobre o valor da causa, nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC, mantida – Recurso parcialmente provido, apenas para afastar a condenação ao pagamento de multa e indenização por litigância de má-fé. (TJSP; Apelação 0008292-05.2014.8.26.0318; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Leme - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/06/2017; Data de Registro: 14/06/2017).

Uma vez que este processo tramitou regularmente, observa-se inexistir óbice ao deferimento do pedido, uma vez que se trata de *usucapião* para o qual os autores preencheram o lapso temporal de dez anos de posse (ano de 2005 ao ano de 2016), 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.

O instrumento particular de compromisso de venda e compra digitalizado a fls. 13/16 comprova que os autores adquiriram a propriedade mediante justo título há mais de 10 anos.

Nesse sentido, cumpridos os requisitos previstos no caput do artigo 1238 do Código Civil, e constatado animus domini, reconhece-se 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

direito à aquisição do domínio pela posse prolongada.

Em face do exposto, julgo procedente o pedido para declarar o domínio a **LUIS FERNANDO DA ROCHA e LÚCIA DO NASCIMENTO DA ROCHA** sobre o imóvel, objeto da matrícula nº 117.409 do Cartório de Registro de Imóveis local, com as medidas e confrontações constantes do Memorial Descritivo e Planta de folhas 10/11. Expeça-se o mandado ao registro de imóveis, após o trânsito em julgado, a ser instruído com cópia da inicial, do memorial descritivo, planta, desta sentença e trânsito em julgado.

Custas "*ex lege*".

Publique-se e intimem-se, oportunamente, arquivem-se os autos.

São Carlos, 22 de março de 2018.