



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0020560-94.2012.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Extraordinária**  
 Requerente: **Francisco Martins de Paula e outros**  
 Requerido: **Emecê Construções e Comércio Ltda e outro**

**FRANCISCO MARTINS DE PAULA, NELY GONÇALVES DE PAULA, CARLOS GIDICISSI, NEUSA TERRUGGI, MARIA LUIZA GIUDICISSI VALENTE, FREDY JOÃO VALENTE, JOSÉ CARLOS BALTHAZAR, MARIA HELENA MONTEIRO BALTHAZAR, CESAR FRANCISCO CIACCO, LUISA MARIA TEIXEIRA CIACCO, PEDRO HENRIQUE CARDINALI ROMANELLI, ANDREA CARDINALI ROMANELLI ROSA, THIAGO TALARICO GONÇALVES RSA, IVA LYDIA AYRES MONTEIRO, MARIA NEUSA DE CAMPOS DE CHICO, WILSON ROBERTO BRONDINO, MARIA SEBASTIANA BRONDINO, ANA RITA LÁZARO VASCONCELLOS, MARCIO FRANCISCO LOPES, JOSÉ LUIS LOPES, FERNANDO LOPES RIBEIRO, ADRIANA PICCIRILLI RIBEIRO, MARCIO ANTONIO CAZÚ, MARLY CRISTINA VALCANTE CAZÚ, LUIZ ROBERTO DIB MATHIAS DURTE, MARIA IZILDA SCALLI MATHIAS DUARTE, TADAYUKI OTA, ANA TERESA GROSSO OTA, ANTONIO SÉRGIO ESCRIVÃO, ANA MARIA VISCONTE ESCRIVÃO, ALVIMAR ANTÔNIO DAREZZO E LEILA RITA BARBIERI DAREZZO** ajuizaram ação de usucapião contra **EMECÊ – CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA. e EMPRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS BOM RETIRO S. A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO**, pedindo a declaração de propriedade sobre os imóveis consistentes em os apartamentos, e respectivas vagas de garagem, do empreendimento denominado “*Condomínio Residencial Edifício Vista Alegre*”, situado na Avenida Trabalhador Sancarlense, número 85 – Bairro Parque Arnold Schmidt, visto que há vinte anos exercem posse imperturbada e ininterrupta de suas unidades autônomas como, se donos fossem.

O Ministério Público justificou a desnecessidade de sua intervenção

Cumpridas as citações e cientificações pertinentes, não sobreveio impugnação.

**É o relatório.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

### **Fundamento e decido.**

Não houve qualquer objeção ao pedido dos autores, de obtenção de declaração de domínio do imóvel, por efeito da usucapião.

A pessoa jurídica em cujo nome o imóvel está registrado foi citada e não contestou. Bem por isso, não responde por qualquer despesa processual.

A proprietária, Empreendimentos Imobiliários Bom Retiro S. A., atualmente incorporada por Ibaté S. A., prometera alienar o imóvel para EMECÊ Construções e Comércio Ltda., em troca de unidades construídas, pois a promitente compradora faria (como fez) um empreendimento residencial, o Condomínio Residencial Edifício Vista Alegre (v. registro nº 6, na matrícula imobiliária 11.088, fls. 424 verso). Houve registro da incorporação imobiliária, mas não houve regularização, com a instituição e especificação do condomínio, o que inviabiliza também a outorga da escritura definitiva de compra e venda, a cada adquirente de unidade autônoma.

O empreendimento existe, de fato e de direito, de longa data, faltando regularização, que inclusive não foi possível por anterior ação judicial, de iniciativa de alguns condôminos, que a tanto buscaram compelir a incorporadora.

Empreendimentos Bom Retiro foi citada como litisconsorte necessária, pois figura como proprietária no Registro Imobiliário. Compareceu nos autos, por intermédio de sua incorporadora, Ibaté S. A., e confirmou a promessa de alienação do imóvel para outrem, Emecê Construções Ltda., recebendo em pagamento do preço um determinado número de unidades autônomas, as quais transferiu para outrem. Sua citação era imprescindível, pelo que improcede a arguição de ilegitimidade. E sua participação nos autos tornou-se bastante relevante, pois reconheceu a existência fática e jurídica do empreendimento e, mais do que isso, a inexistência de objeção sua, à declaração de domínio em favor das pessoas que adquiriram as unidades. Aliás, até mesmo as pessoas que adquiriram as unidades da titular do domínio têm interesse na solução do impasse, para regularização do título dominial.

Não se avista outra solução, senão aquela almejada pelos autores, que se reuniram em busca da regularização.

Os inúmeros documentos juntados com a petição inicial confirmam o direito à aquisição das unidades autônomas e respectivas frações ideais. Consigna-se que em 1997 já havia elevadores instalados e funcionando, sintoma da ocupação do empreendimento e posse das unidades, e existe ata de assembleia no mínimo em 1999, sintoma da existência e organização do condomínio (v. fls. 434).

Sendo assim, incide a presunção de veracidade sobre os fatos trazidos na inicial pelos autores e não havendo também oposição de confrontantes, no tocante às divisas, ou das Fazendas Públicas, dispensável a produção de outras provas.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

A usucapião extraordinária tem como requisito apenas o “*animus domini*” e a posse tranquila e ininterrupta do imóvel pelo período de quinze anos o que indiscutivelmente ocorreu no caso em tela.

Segundo Carlos Roberto Gonçalves:

*“O usucapiente não necessita de justo título nem de boa-fé, que sequer são presumidos: simplesmente não são requisitos exigidos. O título, se existir, será apenas reforço de prova, nada mais. (Carlos Roberto Gonçalves, Direito Civil Brasileiro – Vl. V, Direito das Coisas – Pág. 236)”.*

Na legislação, o artigo 1.238 do Código Civil traz em seu bojo os seguintes termos:

*“Art. 1238- Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e 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 dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.”.*

Sendo assim, o pedido está legalmente amparado.

E nada importa a irregularidade do condomínio, pois o que se aprecia na ação de usucapião é a realidade de fato, *traduzida em posse sobre bem materialmente existente. Uma vez preenchidos os requisitos legais para que isto gere a aquisição da propriedade, a realidade de fato passa a equivaler a realidade de direito, cujo ingresso no registro imobiliário é consequência. Essa, aliás, a própria “ratio essendi” da usucapião.* Assim decidiu o Colendo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, por votação unânime, no julgamento da Apelação Cível nº 1.241-6/9, da Comarca de Praia Grande, em 13 de abril de 2010, relator o Excelentíssimo Senhor Doutor Munhoz Soares, Digníssimo Corregedor Geral da Justiça na época, com a seguinte ementa:

**REGISTRO DE IMÓVEIS – Usucapião – Mandado de registro – Recusa, sob o fundamento de que os imóveis são unidades de empreendimento que configura condomínio irregular – Afirmação de que o registro das incorporações, instituições e convenções de condomínio é objeto de determinação legal e, sem o seu cumprimento, as unidades autônomas não tem acesso ao fôlio real – Sentença de procedência da dúvida – Reconhecimento, todavia, da usucapião como forma originária de aquisição da propriedade, hipótese que viabiliza o registro pretendido – Recurso provido.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

É também oportuno lembrar recente v. acórdão do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, enfatizando o cambimento da ação:

*Se, mesmo assim, a especificação do condomínio não for providenciada, restará aos autores, no que pertine especificamente a alcançar a titularidade formal da propriedade, promover, se assim entenderem, ação de usucapião, cuja aquisição originária, inclusive com a participação dos entes públicos, permite a superação de alguns destes entraves (regularidade da edificação e previdenciário), bastando, para solucionar a questão de especificação do condomínio, que o perito nomeado naquele feito promova seu laudo indicando cada uma das unidades exclusivas e áreas comuns, bem como sua correspondência com o terreno, trazendo, inclusive, minuta da convenção, como já se fez antes, pelo menos na 1ª Vara de Registros Públicos desta Capital, onde este magistrado já teve a honra de trabalhar por longo período (TJSP, Embargos de Declaração nº 0018385-18.2007.8.26.0562/50000, Rel. Des. LUIS MARIO GALBETTI, j. 22.05.2013).*

Diante do exposto, **acolho o pedido** e, por efeito da usucapião, declaro a propriedade dos autores sobre o imóvel matriculado no Registro de Imóveis desta Comarca sob nº 11.008, sobre o qual foi erigido o Condomínio Residencial Edifício Vista Alegre”, situado na Avenida Trabalhador Sancarlense, número 85 – Bairro Parque Arnold Schmidt, nesta cidade, cabendo a cada qual deles a respectiva unidade autônoma e vaga de garagem descritas na petição inicial, com a correspondente participação ideal no terreno e nas áreas comuns, promovendo-se o que for necessário à regularização do condomínio.

Esta sentença servirá de título hábil para registro, oportunamente, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, mediante mandado.

Não incide imposto de transmissão “inter vivos” (TJSP, AC 102.224-1, Rel. Des. Flávio Pinheiro).

Custas, pelos autores.

P.R.I.C.

São Carlos, 27 de março de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**