



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. Sorbone, 375, . - Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0009927-58.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**
 Requerente: **Clodoaldo Almas de Jesus e outro**
 Requerido: **Bs Engenharia e Construções Ltda**

Justiça Gratuita

CLODOALDO ALMAS DE JESUS e ENIDES COPPI ALMAS DE JESUS pediram a declaração de usucapião sobre os imóveis consistentes em os apartamentos 22, 24 e 34, e respectivas vagas de garagem, do empreendimento denominado Edifício Ouro Preto, situado na Rua Major José Inácio nº 2.400, nesta cidade, cuja posse exercem há mais de vinte anos, com intenção de donos, de forma ininterrupta e sem qualquer oposição, razão pela qual almejam o reconhecimento de aquisição pela usucapião, expedindo mandado para transcrição da sentença no Cartório de Registro de Imóveis.

O Ministério Público justificou a desnecessidade de sua intervenção.

Realizadas as citações e cientificações pertinentes, não sobreveio impugnação, exceto do Dr. Curador dos réus citados por edital, que impugnou por negativa geral e também arguiu incompetência deste juízo, inépcia da petição inicial e inviabilidade da pretensão posta em juízo.

Manifestaram-se os autores a respeito.

Repeliu-se a arguição de inépcia da petição inicial e de incompetência deste juízo.

Realizou-se a audiência instrutória.

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, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Fundamento e decidido.

Byron Ortiz de Araújo Filho, sócio-proprietário da empresa BS Engenharia, ouvido em juízo (fls. 328), explicou o que aconteceu. Disse ele: *Sou sócio proprietário da empresa BS Engenharia. Lancei a incorporação imobiliária e promovi a venda de frações ideais mas o empreendimento foi na modalidade de administração, ou seja, a preço de custo. Outorguei na época escritura pública a cada qual dos adquirentes e providenciei depois a instituição do Condomínio. Muitos adquirentes registraram depois o título aquisitivo da unidade autônoma que lhes coube no empreendimento. No entanto, o Registro de Imóveis recusou o registro de alguns adquirentes que pretenderam promover o registro ultimamente, alegando que a formação do condomínio exigia a participação de todos na regularização, o que se tornava e se torna difícil ou até impossível, pois alguns adquirentes já não moram aqui ou até mesmo faleceram. Eu mesmo, por intermédio da empresa Agremix, tornei-me proprietário de unidades autônomas que estão regularizadas em meu nome. Já não tenho nenhuma unidade, pois vendi aquelas que me couberam.*

Percebe-se, assim, a inexistência de conflito entre os titulares da propriedade e, sobretudo, com aquele que lançou o empreendimento.

Trata-se, portanto, de apenas regularizar-se juridicamente uma situação fática consolidada ao longo do tempo, persistindo impugnação apenas por parte do cuidadoso do Dr. Curador nomeado. Existiu inclusive outorga de escritura de instituição, especificação e convenção de condomínio, em 27 de fevereiro de 1989 (fls. 15).

Está inviável o registro do título, consoante se percebe pela nota de devolução do Sr. Registrador, a fls. 109. Seria um exagero remeter aos autores à prática de uma infinidade e incertos atos jurídicos, noutra seara, para regularização do título de propriedade, quando não existe dúvida alguma, controvérsia nenhuma, sobre o direito em si, à propriedade.

O registro de penhora não impede a transferência da propriedade e menos ainda a aquisição por usucapião. Aliás, a posse usucapienda é anterior à penhora. E não houve objeção da União (v. fls. 145).

Outrossim, descabe discutir, no âmbito deste juízo, eventual pretensão do INSS, à cobrança de contribuições previdenciárias ou qualquer outra (fls. 307/308).

O pagamento de tributos e contribuições condominiais ao longo do tempo, bem como a locação das unidades, confirmam o exercício possessório.

Diante do exposto, **acolho o pedido** apresentado por **CLODOALDO ALMAS DE JESUS** e **ENIDES COPPI ALMAS DE JESUS** e, por efeito da usucapião, declaro a propriedade de ambos sobre imóveis consistentes em os apartamentos 22, 24 e 34, e respectivas vagas de garagem, no empreendimento denominado Edifício Ouro Preto, situado na Rua Major José Inácio nº 2.400, nesta cidade, melhor descritos e identificados nas respectivas matrículas imobiliárias, juntadas a fls. 163/175 destes autos.

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

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).

P.R.I.

São Carlos, 24 de janeiro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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