



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0020448-33.2009.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**
 Requerente: **Cresmair Aparecida Tiengo Rocha**
 Requerido: **Francisca Caparroz de Jesus e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Cresmair Aparecida Tiengo Rocha ajuizou ação de usucapião contra **Espólio de Francisca Caparroz de Jesus e José Zacarias de Jesus** alegando, em síntese, possuir o imóvel localizado na Rua Noemi Fagá, nº 152, Chácara São Caetano, nesta cidade de São Carlos/SP, adquirido por meio de contrato de promessa de venda e compra celebrado em 30 de dezembro de 1992 com os herdeiros da falecida. Desde a aquisição do imóvel, a autora não sofreu qualquer tipo de contestação ou impugnação por parte de quem quer que seja, motivo pelo qual adquiriu o domínio do imóvel por meio da usucapião especial urbana, prevista no artigo 183, da Constituição da República e 1.240, do Código Civil. Por isso, pugnou pelo acolhimento do pedido, a fim de que seja declarado o domínio sobre o imóvel. Juntou documentos (fls. 08/21).

A parte autora emendou a inicial, a fim de juntar memorial descritivo do imóvel (fls. 30/34).

Os confrontantes foram citados em parte (fl. 49 verso).

A União e o Estado foram notificados do litígio e declararam não ter interesse na causa (fls. 52 e 58).

O Ministério Público declarou a inexistência de interesse que justificasse sua intervenção (fl. 112).

O **Município de São Carlos** apresentou contestação (fls. 61/66). Argumentou que o imóvel indicado pela autora na petição inicial é uma propriedade objeto de disputa acirrada entre várias pessoas, em especial, nos autos do arrolamento nº 1695/2001, em trâmite perante a 1ª Vara Cível desta comarca. Afirmou ainda que foi


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ajuizada ação de reintegração de posse em relação ao mesmo imóvel por Antonia Caparroz Zanelle contra Olivia Primila, a qual por sua vez alega ter adquirido 40% do imóvel por meio de contrato particular de promessa de venda e compra. Nesta ação, celebrou-se um acordo, o qual veio a ser declarado inválido em razão da falta de outorga uxória na alienação dessa parte ideal do imóvel (40%). Em março de 2000, Olívia Primila ajuizou ação de extinção de condomínio contra Israel Rocha, a qual foi julgada improcedente. Discorreu ainda que os autos de arrolamento estão em andamento, mas nenhuma das partes conseguiu provar o domínio sobre o imóvel. Ainda, quando da propositura da ação de extinção de condomínio, em 2000, Olívia Primila permaneceu residindo no imóvel, de modo que a autora não permaneceu no local de forma ininterrupta. Por isso, pugnou pela improcedência. Juntou documentos (fls. 68/109).

Olívia Primila ingressou no feito e apresentou contestação (fls. 123/129). Alegou que há disputa sobre o imóvel que a autora pretende usucapir desde o ano de 1989 quando foram ajuizadas demandas na tentativa de demonstrar a propriedade sobre o bem. Alegou ser proprietária de parte ideal de referido imóvel, conforme já alegado pelo Município, além de ser herdeira testamentária, conforme documentos enviados pelo Tribunal de Justiça de São Paulo. Disse ter residido no imóvel no ano de 200, de forma que a autora não teve posse ininterrupta sobre o bem. Por isso, postulou a improcedência. Juntou documento (fl. 132).

Determinou-se a citação de um último confrontante por edital (fls. 186, 196 e 198), nomeando-se curador especial, o qual apresentou contestação por negativa geral (fl. 203).

As partes apresentaram novas manifestações (fls. 221/223 e 234/235).

É o relatório.
Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

Dois elementos devem estar presentes em qualquer modalidade de usucapião, quais sejam, o tempo e a posse. Esta última, ainda, não basta que seja posse normal (*ad interdicta*), exigindo-se a denominada posse *ad usucapionem*, na qual, além da


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

visibilidade do domínio, deve ter o usucapiente uma posse com qualidades especiais, ou seja, que cumpra o tempo exigido por lei; sem interrupção (posse contínua) nem oposição (posse pacífica), e ter como seu o imóvel (*animus domini*).

O pedido da autora foi deduzido com fundamento nos artigos 183, da Constituição e 1.240, do Código Civil, assim redigidos: *Art. 183. 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; Art. 1.240. 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.*

Como se vê da prova documental produzida e inclusive das alegações das partes contestantes, a autora está na posse do imóvel mencionado na petição inicial desde o dia 30.12.1992, correspondente à data em que celebrado o contrato de promessa de venda e compra por seu marido, já falecido (fls. 09, 10 e 11). Essa data de início da posse foi afirmada, inclusive, pela própria contestante Olívia Primila, em pretérita ação de extinção de condomínio por ela ajuizada (fl. 76).

Sublinhe-se desde logo que a posse da autora decorre daquela também mantida por seu falecido marido por força do quanto disposto pelo artigo 1.207, do Código Civil (*sucessio possessionis*): *Art. 1.207. O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais.*

Não se desconhece que o imóvel objeto da causa é disputado em parte pelo Município (em razão de herança jacente) e em parte pela contestante Olívia Primila, a qual alega ser proprietária de parte ideal do mesmo imóvel obtida por meio de contrato de promessa de venda e compra ou ainda por ser herdeira testamentária de Francisca Caparroz de Jesus, a qual figura como proprietária do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis (fl. 13).

Embora exista esta litigiosidade sobre a propriedade do bem, não pode passar despercebido o fato de que a posse da autora se iniciou no longínquo marco de 30.12.1992. A contestante Olívia Primila ajuizou ação de extinção de condomínio contra o


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

marido da autora no ano 2000 (fls. 74/79), cujo pedido foi julgado improcedente (fls. 80/84). Houve também ajuizamento de ação declaratória de ausência contra José Zacarias de Jesus (marido da proprietária do imóvel) no ano de 2001 (fls. 68/72), posteriormente convertida em arrolamento (autos nº 1695/2001 em trâmite perante a 1ª Vara Cível desta comarca). Nestes autos é que o Município está habilitado como possível herdeiro de parte do bem (herança jacente).

Um fato é certo e não pode ser negado pelas partes: a autora tem posse sobre o bem, com ânimo de dona, desde 30.12.1992 e no local edificou sua casa, utilizando-se do imóvel como moradia. O prazo da usucapião por ela alegada é reduzido, de cinco anos, em razão da proteção constitucional à função social da propriedade, a qual está sendo observada pela autora, pois destinado o imóvel à sua moradia, situação que já existe de fato há mais de vinte e cinco anos.

Dessa forma, percebe-se que as ações ajuizadas com o objetivo de declarar ou discutir a propriedade do imóvel objeto da causa, o foram no período posterior à aquisição do domínio pela prescrição aquisitiva por parte da autora, cujo termo ocorreu em 30.12.1997. Neste interregno, não se verificou a presença de causas que pudessem interromper ou suspender o curso do lapso prescricional e por isso a procedência é medida de rigor.

E, a despeito da discussão a respeito da validade do título que ensejou a tomada da posse por parte do marido da autora, tem-se que se trata de fundamento irrelevante para fins de reconhecimento da usucapião especial urbana, modalidade que prescinde desses requisitos.

Confira-se: *O usucapião especial urbano muito se assemelha a um usucapião extraordinário de prazo reduzido, pois não se exige do prescribente nem justo título nem boa-fé. Reivindicatória. Prova do domínio. Esvaziamento, entretanto, do poder de reivindicar. Exceção de usucapião. Possibilidade. Art. 183 da CR. Requisitos. Reconhecimento incidenter tantum. Acolhimento da exceção, ressalvando necessidade de ação posterior para obtenção do título de domínio. Ação improcedente. Recurso provido.* (TJSP, Ap. Cível n. 281.687-1, rel. **Cunha Cintra**, j. 08.05.1997, Lex-TJSP 205/157, 1998).

Usucapião Especial – Impugnação aos benefícios da justiça gratuita – Preclusão – Impugnação que deveria ser manejada por ocasião da contestação –



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

*Usucapião especial que não exige justo título e boa-fé – inteligência dos arts. 183 da CRFB e 1.240 do CC – "Animus domini" verificado – Inércia da vendedora que não providenciou os documentos necessários para a formalização do financiamento – Usufruto que impede a propriedade plena sob o bem, não obstaculizando o direito à prescrição aquisitiva – Sentença mantida – Recurso improvido. (TJSP; Apelação 0002818-33.2011.8.26.0100; Rel. Des. **Luiz Antonio Costa**; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível; j. 04/04/2018).*

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar o domínio da autora quanto ao imóvel localizado na Rua Noemi Fagá, nº 152, Chácara São Caetano, nesta cidade e comarca de São Carlos/SP, objeto da transcrição nº 38.597, do CRI local, conforme memorial descritivo e croqui anexados aos autos (fls. 30/34), que passam a fazer parte integrante desta sentença. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Após o trânsito em julgado, **expeça-se mandado de registro para inscrição no registro imobiliário.**

Em razão da sucumbência, condeno os contestantes ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 3.000,00, na proporção de metade sob responsabilidade de cada um, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, em razão da gratuidade de justiça.

Defiro o benefício da gratuidade de justiça à contestante Olívia Primila.

Anote-se.

Oportunamente, arquivem-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 17 de maio de 2018.

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