

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****2ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004420-27.2017.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Requerente: **Maria Claudia Fernandes Custódio**
 Requerido: **André Luis Ramalho Lacerda Basaglia e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Zanini Maciel**

Vistos.

MARIA CLÁUDIA FERNANDES, qualificada nos autos, ajuizou *ação de usucapião especial urbana* em face de **ESPÓLIO DE ANTÔNIO AUGUSTO LACERDA BASAGLIA, ANDRÉ LUÍS RAMALHO LACERDA BASAGLIA, ALOIZIO RAMALHO LACERDA BASAGLIA e BEATRIZ RAMALHO BASAGLIA**, também qualificados, alegando, em síntese, que reside no imóvel situado na Rua Pedro Henrique Jensen, nº 54, bairro Vila Xavier, nesta cidade, cuja área não ultrapassa 250m², há mais de cinco anos, ingressando nele, então desocupado, em meados de 2007 e lá permanecendo mesmo após a separação do ex-esposo, sem sofrer qualquer contestação, agindo como se fosse a própria dona, tendo ali estabelecido moradia sua e de sua família e realizado benfeitorias, sendo que nunca pagou aluguel e não possui nenhum outro imóvel, requerendo, assim, seja declarado o seu domínio sobre o bem. Com a inicial, aditada às págs. 32, 39 e 44/45, vieram procuração e documentos de págs. 07/29, 33/36 e 40.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Após pronunciamento do Ministério Público abstendo-se de intervir no feito, por não verificar a presença de interesse que justifique a sua atuação (pág. 51), os réus foram pessoalmente citados (págs. 64, 65 e 66) e o primeiro e a última ofereceram contestação (págs. 73/76), acompanhada dos documentos de págs. 77/90, sustentando, em resumo, que o falecido edificou casas populares para delas extrair os frutos civis e tinha por hábito contratar verbalmente com seus inquilinos, referindo-se à ocupante do imóvel em voga como boa pagadora, assim como que, após o óbito, um homem chamado Juliano Paulino, dizendo-se companheiro da autora e descrevendo-a como locatária, esteve na imobiliária que estava formalizando os contratos com os inquilinos com quem o *de cujus* lidava diretamente e forneceu seus documentos para tanto, não tendo, contudo, assinado o instrumento, pelo que propôs duas ações de despejo contra ela, em cujo âmbito a mesma afirmou que o bem lhe foi emprestado por aquele, tratando-se de fraude processual, sendo que a posse dela sempre foi precária e nunca esteve no imóvel com ânimo de dona, com final postulação de improcedência da demanda.

Já o segundo e terceiro codemandados ofertaram igual defesa às págs. 93/100, instruída com instrumentos de mandato e documentação (págs. 101/111), em que aduziram, preliminarmente, a inépcia da petição inicial e, quanto ao mérito, que detêm a posse do imóvel há mais de vinte anos e o utilizam para sua subsistência por conta dos aluguéis auferidos, não tendo a demandante exercido a respectiva posse com intenção de dona, mas sim em função de contrato verbal de locação, bem como que a declaração dela de que foi-lhe emprestado pelo finado, a fim de se desvencilhar do pagamento dos locativos em atraso, configuraria comodato e acarretaria permanência por mera tolerância, não preenchendo o requisito *animus domini*, além de excluir a tese de abandono, mesmo porque o proprietário, como pela mesma informado, visitava o local frequentemente e também pagava todos os tributos, pugnando, por fim, pela extinção do processo sem julgamento de mérito e pela improcedência do pleito.

As Fazendas Federal, Estadual e Municipal, por sua vez, não manifestaram interesse pelo deslinde da causa (págs. 67/68, 91/92 e 125/126). Dispensada a apresentação de memorial descritivo (pág. 139) e transcorrido *in albis* o prazo concedido para formulação de réplica, conforme certidão de pág. 141, foi deferida a produção de prova oral (pág. 142), tendo sido negado, ainda, o pedido de concessão de tutela provisória de urgência (págs. 160/164 e 165).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Na audiência de instrução designada (pág. 167), foram inquiridas duas testemunhas arroladas pela autora e outras três indicadas pela parte ré (págs. 168/190), tendo sido oferecidas, por último, alegações finais através dos memoriais de págs. 193/200 e 201/205.

É o relatório.
Fundamento e decidido.

Rejeito, de início, a questão preliminar de inépcia da petição inicial arguida em contestação, porquanto a peça ostenta pedido e causa de pedir, expostos de forma suficientemente clara e ordenada, com adequada especificidade, entrosando-se com coerência lógica, tendo sido instruída com a documentação necessária ao conhecimento do conflito, de forma a possibilitar plena instauração do contraditório e amplo exercício do direito de defesa.

Quanto ao mérito, não procede a pretensão deduzida pela demandante, uma vez que não restou caracterizado o preenchimento dos pressupostos legais necessários ao reconhecimento do domínio alegado sobre o imóvel em voga pela usucapião, por não demonstrado o exercício da posse *ad usucapionem* pelo tempo necessário.

Com efeito, a própria autora declarou no âmbito do processo nº 1012497-59.2016.8.26.0037, em trâmite perante a 1ª Vara Cível local, em audiência de conciliação e perante oficial de justiça, que ocupa o bem por força de empréstimo gratuito realizado pelo falecido proprietário, tendo este o cedido para que lá residisse sem qualquer contraprestação em face da relação de amizade que com ele mantinha e por conta da qual o mesmo lhe fazia visitas frequentes, consoante consta do termo e da certidão reproduzidos às págs. 78, 89, 109 e 110, não questionados.

Neste sentido, à luz deste relato, conclui-se que não exerceu, na vigência de pacto de comodato que tal, posse hábil a ensejar a aquisição de propriedade, diante da precariedade derivada de vínculo contratual de natureza temporária, possuindo-o, então, sem ânimo de dona, já que a celebração desta convenção tem por pressuposto o reconhecimento do domínio titularizado pelo comodante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

2ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

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

De fato, na condição invocada de comodatária, não dispunha ela da posse *ad usucapionem* sobre o imóvel, já que o título do respectivo exercício não envolve assunção da posição de proprietária.

De se observar, a propósito, que a prova testemunhal colhida não se prestou à elucidação da origem da ocupação, na consideração de que Lilian Cristina Garcia de Godoy, Valber Augusto Bueno, Dirce Antônia Gatti Moreira, Juscelino dos Santos Lima e Edson Stein nada souberam informar sobre a maneira pela qual a demandante ingressou no bem, de forma que inexistem elementos de que ela o possuiu, em algum momento, como se seu fosse.

Cabe ponderar, ademais, que os poderes exercidos pela autora sobre a coisa, após o óbito do titular do domínio constante do registro imobiliário, não se prolongaram por tempo suficiente ao reconhecimento da prescrição aquisitiva na forma pretendida, assim como que a notícia do respectivo abandono é infirmada por tal narrativa e pelo incontroverso pagamento dos tributos sobre ela incidentes pelo finado (págs. 80/86 e 103/106).

Neste cenário, ausente o requisito fundamental consistente no exercício da posse com *animus domini* pelo tempo necessário, inviável se mostra o reconhecimento da usucapião do imóvel descrito na exordial.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido veiculado na demanda de usucapião proposta por *Maria Cláudia Fernandes* em face de *Espólio de Antônio Augusto Lacerda Basaglia, André Luís Ramalho Lacerda Basaglia, Aloizio Ramalho Lacerda Basaglia e Beatriz Ramalho Basaglia*.

Em razão da sucumbência, condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, reembolsando, inclusive, aquelas eventualmente suportadas pela parte ré devidamente corrigidas, desde a data do seu desembolso, pelos índices previstos na Tabela Prática pertinente do E. Tribunal de Justiça do Estado, bem como de honorários advocatícios, arbitrados, para cada banca de advocacia, observado o disposto no art. 85, § 8º, do Código de Processo Civil, no importe de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), atualizável pelos mesmos indexadores a contar da data da prolação desta decisão, ficando a exigibilidade destas verbas suspensa,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

2ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

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

contudo, enquanto não implementada a condição prevista no art. 98, § 3º, do mesmo Código, por força dos benefícios da assistência judiciária gratuita outrora concedidos (pág. 53).

P.I.

Araraquara, 06 de setembro de 2018.

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