

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009234-47.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Virma Barbosa de Oliveira Soares**
 Requerido: **Lucas Henrique Mendes e outro**

Prioridade Idoso
 Justiça Gratuita

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

Vistos.

Virma Barbosa de Oliveira Soares ajuizou ação de reintegração de posse com pedido liminar contra terceiros desconhecidos, posteriormente identificados como **Lucas Henrique Mendes e Marinalva Ferreira Lisboa**. Alegou, em síntese, ser legítima proprietária de um imóvel de 150 m² localizado no loteamento Antenor Garcia e, em meados de 2010, descobriu que o imóvel fora invadido, tendo registrado boletim de ocorrência. Desde então vem tentando de forma pacífica resolver esta situação com os invasores, sem sucesso. Disse ter idade avançada e residir na cidade de Rio Claro o que dificulta a vinda dela até a cidade de São Carlos. Discorreu sobre o esbulho praticado e postulou a procedência do pedido, a fim de que seja reintegrada na posse do imóvel. Juntou documentos.

Os réus foram citados e apresentaram contestação. Argumentaram ter adquirido o imóvel objeto da lide de uma pessoa chamada Vanderlei, o qual já exercia posse sobre a área, tendo ali edificado um pequeno barraco. Em meados de 2010, esta pessoa ofereceu o terreno à venda para os réus, os quais a adquiriram pelo valor de R\$ 5.000,00 e desde então exercem posse sobre o local, onde edificaram uma casa. Afirmaram nunca ter sido procurados pela parte autora durante todo este período de tempo e que deram destinação ao imóvel, cumprindo sua função social. Por este motivo, apresentaram reconvenção, com fundamento no artigo 1.238, parágrafo único, do Código Civil, e requereram a declaração judicial de aquisição da propriedade. Assim, postularam a

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

improcedência do pedido e a procedência da reconvenção, reconhecendo a usucapião. Juntaram documentos.

A autora apresentou réplica.

O feito foi saneado, designando-se audiência de instrução e julgamento, oportunidade em que foi ouvida uma testemunha arrolada pelos réus, encerrando-se a instrução processual.

É o relatório.**Fundamento e decido.**

O pedido de reintegração de posse é improcedente e a reconvenção é procedente.

Com efeito, a autora ajuizou a presente demanda alegando que desde meados de 2010 o imóvel de sua propriedade foi invadido e que desde então vem buscando uma solução pacífica para a controvérsia. Com a inicial não foi juntada a certidão da matrícula do imóvel e a escritura pública de fls. 15/16 está incompleta. Logo, embora sinalizado pelos carnês e pelas certidões emitidas pela Prefeitura Municipal que a autora é proprietária do imóvel, não há prova incontestada deste fato, o que seria demonstrado pela análise do registro imobiliário.

De todo modo, a própria autora confessa que desde o ano de 2010 tomou ciência dessa invasão do imóvel. Apesar de ter afirmado que desde então vem tentando recuperar a posse do bem, nenhuma prova neste sentido foi produzida no decorrer da instrução. Não há um documento sequer que comprove essa tentativa da autora em retomar o bem para si e, no boletim de ocorrência registrado em 18.10.2010 (fl. 50) constou a informação de que a autora foi cientificada sobre o procedimento a ser instaurado no âmbito civil para a reintegração.

De lá para cá nada foi providenciado pela autora, em especial o ajuizamento de ação de reintegração de posse, o que veio a ocorrer apenas em 31.08.2017 com a distribuição da presente demanda. Ou seja, a autora permitiu o transcurso de quase sete anos, ciente de que no imóvel por ela reivindicado havia outras pessoas e só então decidiu exercer seu direito de ação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

No entanto, os réus contestaram o pedido alegando ter adquirido o imóvel de um senhor chamado Vanderlei pelo preço de R\$ 5.000,00 e sobre o terreno edificaram uma casa, onde residem atualmente. A construção dessa casa no imóvel foi provada pelas fotografias juntadas aos autos (fls. 119/143) e pelos demais documentos comprobatórios da aquisição de material de construção e pagamento de pedreiro para execução da obra (fls. 118 e 148/151).

Embora a autora alegue a ocorrência de preclusão em razão da tardia juntada destes documentos aos autos, percebe-se que ela teve oportunidade de se manifestar sobre o conteúdo deste prova documental e, além disso, produzir prova em sentido contrário no curso da instrução. De um jeito ou de outro, não se constata prejuízo para a outra em virtude destes documentos não terem acompanhado a contestação e a reconvenção. Levando em conta os direitos fundamentais postos em discussão, esta irregularidade não poderia conduzir a resultado diverso da demanda com base apenas e tão somente no fundamento da preclusão.

A testemunha arrolada pelos réus, Jurandir Bezerra Neves, disse que reside no mesmo bairro dos demandados desde o ano 1992. No imóvel onde eles edificaram a casa, morava um senhor em um barraco nos fundos. Pelo que sabe, este senhor se chamava Vanderlei e morou no local entre 2007 e 2009 quando vendeu o terreno aos réus por cinco mil reais. Atualmente, há uma casa construída no referido terreno. Complementou que os moradores do bairro sempre acreditaram que este senhor do barraco era o legítimo dono do imóvel.

Analisando a prova documental e oral produzidas sob o crivo do contraditório é possível o reconhecimento da aquisição da propriedade, por parte dos réus, por meio da usucapião constitucional prevista no artigo 183, da Constituição e 1.240, do Código Civil:

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.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

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.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Veja-se que ficou devidamente demonstrado que os réus edificaram uma casa no terreno reivindicado pela autora, estabelecendo ali sua moradia. O tempo da posse exigido para esta espécie de usucapião foi atingido porque a autora afirmou que desde 2010 teve ciência da ocupação do imóvel por terceiros e a prova oral e documental vieram no sentido de que aproximadamente nesta época os réus ali passaram a residir. Ademais, os documentos de aquisição de material de construção estão datados do ano de 2012, o que reforça essa argumentação.

A despeito de a autora efetuar o pagamento do tributo incidente sobre o imóvel, ela reside em outra cidade e deixou transcorrer todo esse período mencionado sem agir. Os réus, por outro lado, deram destinação ao imóvel e dele se utilizam como moradia, daí o acolhimento da reconvenção.

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido inicial e procedente a reconvenção, para declarar o domínio dos réus quanto ao imóvel localizado na Rua Luiz Paulino dos Santos, nº 190, bairro Loteamento Social Antenor Garcia, objeto da inscrição imobiliária nº 20.154.046.001. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Após o trânsito em julgado, expeça-se mandado para inscrição no Cartório de Registro de Imóveis.

Sucumbente em ambas as lides, condeno a autora ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios, arbitrados por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), 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.

Oportunamente, dê-se baixa e arquivem-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 14 de maio de 2018.

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