



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1000211-82.2014.8.26.0566**
 Classe - **Usucapião - Usucapião Especial (Constitucional)**
 Assunto
 Requerente: **Geni Alexandrino**
 Requerido: **Mario Eduardo Dotto de Almeida**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos,

Cuida-se de ação de usucapião. Alega a autora **Geni Alexandrino**, com qualificação nos autos, que exerce, desde o ano de 1995 posse mansa, pacífica e contínua, sem oposição, com "animus domini", sobre o imóvel localizado na Rua Juan Lopes, nº 926, Bairro São João Batista, nessa cidade de São Carlos/SP, objeto da matrícula nº 50.245 do Cartório de Registro de Imóveis local.

Alega que passou a residir no imóvel em 1995 e ali permaneceu até 10.11.1998 sendo que, na sequência, manteve a posse indireta sobre esse imóvel até 06.03.2002, período em que o locou para duas pessoas distintas.

Aduz, ainda, que após essa data, esse imóvel voltou a lhe servir de residência. Afirma que pela matrícula nº 50243 do Cartório de Registro de Imóveis, o imóvel foi vendido em 01.02.2002 para Elcio Domingos Fornazziero, que por sua vez, o vendeu, por escritura pública datada de 28.07.2006, para Mário Eduardo Dotto de Almeida. Todo o histórico possessório beneficia sua pretensão de obter a declaração judicial da Usucapião Extraordinária diferenciada dos 10 anos de posse residencial ou a declaração da usucapião constitucional urbana residencial familiar, com 5 anos de posse.

Memorial descritivo e planta estão a fls. 09/12.

Documentos juntados a fls.13/53.

As Procuradorias das Fazendas Estadual e Municipal manifestaram-se por meio de seus procuradores, afirmando que não tem interesse no deslinde da lide



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

(fls.75/82).

Citados a fls. 91, os confrontantes Carlos Roberto Rosa e sua esposa Aline Maria dos Santos Rosa não contestaram o pedido.

Em contestação de fls. 98/104, o réu Mário Eduardo Dotto de Almeida suscita preliminares de ilegitimidade ativa e falta de interesse processual. No mérito, afirma que a autora foi morar no imóvel com o filho Odisnei Caiado em razão de invasão. Menciona a existência de ação reivindicatória nº 0009936-35.2002.8.26.0566 (577/2002) e embargos de terceiro nº 0004953-75.2011.8.26.0566 (nº 523/11), que tramitaram perante a 3ª Vara Cível dessa Comarca de São Carlos. Argumenta que, em razão dessas ações, a autora nunca teve posse mansa e pacífica, contínua e sem oposição. A autora foi morar no imóvel com o seu filho Odisnei Caiado por invasão, mas sob a alegação de haver locado o imóvel dos donos anteriores. Esclarece que o dono anterior, Sr. Elcio Domingos Fornaziero ajuizou contra Odisnei Caiado ação reivindicatória nº 577/2002, que tramitou perante a 3ª Vara Cível local, cujo pedido foi julgado procedente. Foram interpostos embargos de terceiro que também julgados improcedentes. A autora e seu filho tinham total ciência da injusta posse, já que tinham conhecimento das demandas existentes. Eles não ocupam o imóvel que afirmaram ser para moradia própria e ainda vem auferindo alugueres indevidos enquanto as demandas permanecem. Pede o acolhimento das preliminares e no mérito a improcedência do pedido.

Juntaram documentos (fls. 106/136).

A Procuradoria da União manifestou-se a fls. 144/145 afirmando que não tem interesse jurídico no deslinde do pedido.

Expediu-se edital de citação dos interessados ausentes, incertos e desconhecidos, eventuais interessados a fls. 146.

Réplica a fls. 161/163.

Decisão a fls. 165 determinou, com relação aos confrontantes Edgar Thamos e esposa, pesquisas junto aos sistemas BacenJud, InfoJud e Siel para localização do atual endereço e deferiu a citação de Ângelo Armelin e herdeiros por edital.

Expediu-se a fls. 170/171 edital para citação do confrontante Ângelo Armelin ou seus herdeiros.

A Defensoria, no exercício da curadoria especial, apresentou contestação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

por negativa geral a fls. 180.

Pesquisas BacenJud, InfoJud e Siel a fls. 187/190.

Foi citado (fls.208) o confrontante do imóvel, Edgar Thamo que não apresentou contestação.

Decisão a fls. 213 deferiu a expedição de ofícios às empresas de telefonia fixa, a fim de localizar-se o atual endereço da confrontante Marlene.

Em manifestação a fls. 232 a Defensoria Publica afirmou ser desnecessária a sua atuação em defesa dos interesses dos réus incertos, desconhecidos e terceiros interessados. No mais, contestou o feito por negativa geral.

O Ministério Público declinou de oficiar no feito a fls. 234.

Diante do insucesso na tentativa de localização da confrontante Marlene Ferrarini, foi deferida a fls. 249 a realização de pesquisa através dos sistemas BacenJud, InfoJud, SerasaJud e Siel.

Citada a fls. 266, a confrontante Marlene Ferrarini Lima não apresentou contestação.

Decisão a fls. 268/269, diante da alegação do réu de que a autora nunca teve posse pacífica, contínua e sem oposição do imóvel, objeto da usucapião e de que a autora foi morar no imóvel em razão de invasão, determinou o desarquivamento da ação reivindicatória - feito nº 0009936-35.2002.8.26.0566 (577/02) e dos autos de embargos de terceiro - feito nº 0004953-75.2011.8.26.0566 (523/11), ambos em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos/SP.

Colacionadas aos autos certidões de objeto e pé da ação reivindicatória e dos embargos de terceiro (fls. 274/279 e 280/288), este Juízo determinou a fls. 289 a juntada aos presentes autos de cópias do Acórdão proferido nos autos da ação reivindicatória 577/2002, com a data de seu trânsito em julgado, bem como do Acórdão proferido nos autos dos embargos de terceiro nº 523/2011, com seu trânsito em julgado, o que foi providenciado a fls. 290/305 e 307/323.

É o relatório.

Fundamento e decido.

De início, afasto a preliminar de ilegitimidade ativa suscitada pelo réu. A autora Geny Alexandrino apresentou contrato de locação a fls. 47/48 e recibos de fls.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

49/52 que tem por objeto o imóvel usucapiendo.

Afasto ainda, a tese de falta de interesse processual alegada preliminarmente pelo réu. Isso porque, havendo em juízo pretensão resistida, há interesse de agir.

Anoto que nem sequer havia necessidade de atuação de curador especial aos interessados ausentes, incertos e desconhecidos, no caso em tela (fls. 232). A citação, em casos que tais, se destina apenas a dar publicidade a eventuais terceiros interessados.

Nesse sentido: Usucapião. Decisão que determinou a atuação de defensor público como curador especial de terceiros interessados, ausentes, incertos e desconhecidos, citados por edital. Desnecessidade. Citação, no caso, que se trata de mero ato de publicidade, destinado a facilitar a presença de terceiros interessados. Agravo provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2214247-80.2014.8.26.0000; Relator (a): Natan Zelinschi de Arruda; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 12/02/2015; Data de Registro: 18/02/2015).

No mais, a *usucapião* constitui modo de aquisição de propriedade derivado do uso. Aqui, tem-se um indivíduo que pela posse sem propriedade se torna dono, aniquilando, com isso, o direito de propriedade daquele que o tinha, mas não exercia a posse.

Dispõe o Código Civil: Art. 1.238 – *"Aquele que, por 15 (quinze) anos, sem intervenção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título ou 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 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo"*.

Para que haja direito à usucapião extraordinária, necessária se faz posse pacífica e ininterrupta do imóvel, com ânimo de dono, pelo prazo de quinze anos, independentemente de título e de boa-fé, reduzindo-se para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual.

É incontroverso nos autos que a autora não reside no imóvel e não o tem como sua moradia habitual, fato por ela confessado a fls. 95. Por esta razão, cai por terra a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

sua argumentação de que faz jus à declaração do domínio do imóvel, objeto da usucapião pela redução de 10 anos, prevista no parágrafo único do art. 1238 do Código Civil.

Verifica-se, outrossim, que houve oposição do proprietário anterior, Sr. Elcio Domingos Fornaziero, tanto que ajuizou ação reivindicatória nº 0009936-35.2002.8.26.0566 (577/2002), que tramitou perante a 3ª Vara Cível da Comarca dessa Comarca, em face de Odisnei Caiado (filho da autora). A demanda foi julgada parcialmente procedente, condenando-se o réu a entregar ao autor o imóvel objeto da ação. Interposto recurso pelo réu, foi negado provimento ao recurso de apelação, sendo que o trânsito em julgado ocorreu em 03.11.2010, porém, não houve a desocupação.

No ano de 2011 ajuizou a autora Geni Alexandrino Embargos de Terceiro nº 0004953-75.2011.8.26.0566 (nº 523/11) que tramitou perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos em face de Elcio Domingos Fornaziero. Naqueles autos foi proferida sentença, mantendo a autora na posse no imóvel. Em 2ª Instância, a sentença foi anulada de ofício pelo órgão julgador e, em consequência foi negado provimento ao recurso interposto pela embargante e dado parcial provimento ao recurso do embargado. Interposto recurso especial, no qual se alega ofensa a dispositivos de lei federal, foi negado provimento. Trânsito em julgado em 17 de janeiro de 2015.

Da análise dos autos depreende-se, destarte, que a posse exercida pela autora não pode ser considerada mansa e pacífica, diante da oposição feita por Elcio Domingos Fornaziero.

Estes fatos são suficientes para retirar a credibilidade da alegação feita pela autora na petição inicial de que exerceria posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo tempo necessário à consolidação da prescrição aquisitiva.

Nesse sentido já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Usucapião. Imóvel adquirido pelos pais do autor mediante compromisso de compra e venda celebrado em 19/11/1981. Alegação do autor de que desde o falecimento de seu pai em 08/07/2002 exerce posse mansa, pacífica e ininterrupta. Imóvel que no entanto foi dado ao réu pelo genitor do autor em 14/08/2001 em pagamento de uma dívida. Autor notificado pelo réu em 14/04/2005 para desocupação do imóvel. Oposição à posse de conhecimento do autor. Ausência de requisito para a aquisição da propriedade pela usucapião. Ação improcedente. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
 RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

0013178-85.2010.8.26.0577; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2017; Data de Registro: 25/10/2017).

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – CONJUNTO PROBATÓRIO QUE REVELA A INEXISTÊNCIA DE POSSE MANSA E PACÍFICA DO AUTOR – AJUIZAMENTO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO E DE AÇÃO REIVINDICATÓRIA PELOS RÉUS – OPOSIÇÃO À POSSE - ANTECESSORES QUE FIRMARAM CONTRATO DE LOCAÇÃO - AÇÃO IMPROCEDENTE – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação 0234035-52.2007.8.26.0100; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 21/06/2017; Data de Registro: 23/06/2017).

Enfim, a autora, que exerceu posse ora em seu nome e ora no do seu filho, teve sua posse mansa interrompida em razão do ajuizamento de ação reivindicatória, ação em que seu filho sucumbiu. Aquela ação representou uma clara e direta resistência à alegada mansidão da posse.

Da análise dos autos (fls. 322), verifica-se que a autora passou a ter posse mansa, pacífica e sem oposição, somente a partir de 17 de janeiro de 2015, dado o trânsito em julgado do Recurso Especial interposto nos autos de Embargos de Terceiro nº 0004953-75.2011.8.26.0566 (Ordem nº 523/11) que tramitou perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Isso se deu porque quem havia tido êxito na ação reincindicatória não tomou medidas para fazer cumprir a ordem para reaver o imóvel.

Até então não se havia posse mansa por parte da autora.

O ajuizamento do presente feito deu-se em 13.01.2014. Destarte, contando-se como posse mansa e pacífica aquela a partir de 2015, não decorreu prazo para obter o usucapião, em qualquer de suas modalidades, sendo a improcedência medida de rigor.

Em face do exposto, julgo improcedente o pedido inicial.

Sucumbente, condeno a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor dado à causa, com a retificação de fls. 54.

Sendo beneficiária da gratuidade de justiça, as verbas da sucumbência



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitada.

Publique-se, intime-se.

São Carlos, 06 de setembro de 2018.