



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004222-23.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**
 Requerente: **Valter Driusso e outro**
 Requerido: **Vicente de Paulo Almeida**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

VALTER DRIUSSO propõe ação de usucapião ordinária em face de **VICENTE DE PAULO ALMEIDA**. Aduz, em síntese, que adquiriu em 07/02/2000 um imóvel pela construtora Vendramini & Vendramini Ltda., localizado no loteamento Taba City, Rua Professora Nicoleta Stela Germano, São Carlos – SP, ap. 63, com uma vaga de garagem coberta, em empreendimento denominado Residencial João Vendramini Filho, com área total de 104,612 m². Informa que exerce a posse do imóvel há mais de 10 anos, com ânimo de dono, inclusive tendo celebrado contrato de comodato e pagando os respectivos tributos e ainda que possui justo título de aquisição do imóvel. Informa que não consegue obter a matrícula individualizada principalmente pelo réu ainda constar como proprietário do terreno onde ocorreu a edificação do imóvel. Requer a declaração de usucapião, por atender a todos os requisitos legais., bem como os benefícios da justiça gratuita e o trâmite processual preferencial do Estatuto do Idoso.

Encartados à inicial vieram os documentos às fls. 11/45.

Emenda à inicial às fls. 49/52 , para a inclusão da esposa do autor no polo ativo da ação. Novos documentos às fls. 53/78. Acolhida a emenda à fl. 79.

Houve desistência quanto ao pedido de concessão dos benefícios da justiça gratuita às fls. 82/83.

Instado a se manifestar o Ministério Público entendeu não haver interesse a justificar sua intervenção no processo (fl. 105).

Citaram-se por edital os confrontantes às fls. 115/116.

A confrontante Imobiliária Faixa Azul Ltda devidamente citada, ofertou contestação às fls. 153/155, alegando que não detém a posse do imóvel em questão há mais de 37 anos, quando o mesmo foi loteado dando origem ao empreendimento "Taba Yacy", bem como não se opõe ao pedido de usucapião do autor.

A Fazenda do Estado de São Paulo se manifestou informando não haver interesse na causa, por não ser imóvel próprio estadual. (fl. 166).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

O réu foi devidamente citado conforme certidão de fl. 170. Ofertou contestação às fls. 182/184, alegando que firmou contrato com a Construtora Vendramini Ltda. O terreno sobre o qual foi edificado o imóvel em questão seria dado em troca de 05 unidades. Informa que a construtora não cumpriu devidamente com as suas obrigações, sendo que foi realizado acordo entre o réu e a construtora, em assembleia geral, com a anuência dos condôminos, exceto dos autores. Requereu a improcedência da ação, bem como a citação da construtora, e dos proprietários, Paulo Rodrigo Alves Bernardo e Júlio Carlos Marques. Documentos juntados às fls. 185/197.

O Município se manifestou não se opondo ao pedido formulado pelo autor (fls. 205/206).

O autor se manifestou sobre a contestação do réu às fls. 227/236.

A Defensoria Pública contestou a pretensão por negativa geral, requerendo a improcedência da ação (fl. 300).

A União se manifestou informando que não tem interesse na presente ação (fls. 301/302).

Realizada a audiência de instrução e julgamento e feito os interrogatórios com as testemunhas (fls. 512/517).

Alegações finais do autor às fls. 520/531 e do réu às fls. 533/537. Alegações finais do curador especial à fl. 551.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Inicialmente, cabe razão aos autores no que tange à intempestividade da contestação. Isso porque o prazo para a apresentação da contestação inicia-se com a juntada da certidão do oficial de justiça, ou do aviso de recebimento aos processo. No caso, a juntada de certidão se deu em 05/10/2015. Considerando-se que à época vigia ainda o Código de Processo Civil de 1973, o prazo era contado em dias corridos. Dessa forma, a contestação apresentada em 27/10/2015 é intempestiva.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

O réu deve se submeter aos efeitos da revelia, nos termos do art. 344, do CPC. *In verbis*: "Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor".

Ficando incontroversos os fatos alegados na petição inicial, resta apenas a análise quanto ao direito do autor, o que deve ser feito, já que a revelia não induz, necessariamente, à procedência. Assim, passo à análise do mérito.

Cuida-se de ação de usucapião. A usucapião é o modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais.

Nos dizeres de ARNALDO RIZZARDO, *usucapião é modo originário de aquisição, pela qual a pessoa que exerce a posse em um imóvel, por certo prazo previsto em lei, adquire-lhe o domínio, desde que sua posse tenha satisfeito certos requisitos* (Direito das Coisas. 7ª edição – Rio de Janeiro: Forense, 2014).

Com efeito, encontram-se demonstrados os requisitos indispensáveis à concessão da tutela jurisdicional pretendida, nos termos do art. 1.242, "caput", do CC. É incontroverso o fato de o autor ter adquirido imóvel no ano de 2000 recebendo, em 2002, a posse. A alegação de que o pagamento pela compra do bem foi feito à vista foi corroborada pelo depoimento de Pedro Roberto Rosa de Moraes e depois demonstrada com a apresentação do cheque utilizado na transação (fl. 532).

Dessa maneira, o autor detém justo título, de boa-fé, da posse do bem em questão, não havendo discussão alguma recaindo sobre tal fato.

A controvérsia se estabelece apenas em relação ao pagamento acordado por comissão de representantes do condomínio, com o réu, proprietário do terreno em que foi construído o imóvel, no valor de R\$2.000,00 por unidade, a fim de que se procedesse à outorga das respectivas escrituras individualizadas para cada condômino.

Fato é que os autores não aderiram a tal acordo, entendendo que não é sua obrigação a indenização ao réu por inadimplência contratual da construtora. Nesse sentido, razão tem os autores.

O réu possui contrato particular com a construtora, sendo que advindo inadimplência por parte desta, detinha os meios cabíveis para assegurar o seu direito, contra a parte legítima, tal seja a construtora.

Não pode o réu querer que os autores o indenizem pelas falhas da construtora. Se entendeu que não deveria intentar ação contra a parte legítima deve arcar com as consequências e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

prejuízos sofridos e não transferir tais prejuízos a quem agiu de maneira correta, e adimpliu prontamente com seus compromissos.

As alegações contidas na inicial, portanto, restaram comprovadas.

Segundo o artigo 1242, *caput*, do Código Civil, aquele que por 10 anos, sem interrupção nem oposição, e possuir justo título e boa-fé, possuir como seu imóvel, adquire-lhe a propriedade.

No caso dos autos, demonstrou-se que o autor possui a posse por período superior ao legal, sendo que a prova oral corroborou a documentação juntada e as alegações contidas na inicial. Não foi trazido aos autos qualquer elemento que pudesse supor qualquer oposição à posse do autor durante todo o período em que a exerceu. Assim, a posse foi exercida de modo contínuo, não apresentando interrupção.

Não houve qualquer oposição do Município, Fazenda do Estado, União ou ainda dos confrontantes.

Preenchidos, portanto, os requisitos anteriormente mencionados, de rigor a procedência da ação.

Ante todo o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para declarar o domínio do promovente **VALTER DRIUSSO** e sua esposa **Sandra Maria Spinelli Driusso** sobre o imóvel objeto desta ação, descrito à fl. 20.

Vencido, o réu arcará com as custas e despesas processuais bem como com os honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor dado à causa.

Com a certidão de trânsito em julgado, servirá a cópia da presente decisão, devidamente instruída com as principais peças dos autos, como **MANDADO PARA REGISTRO**, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Caberá aos autores providenciar a impressão e o encaminhamento dos documentos necessários ao Cartório de Registro, já que não foram beneficiados com a gratuidade da justiça.

P.I e archive-se, oportunamente.

São Carlos, 12 de dezembro de 2016.

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