


**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 Físico nº: **0012791-50.2003.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Propriedade**  
 Requerente: **Walma Sa Industria e Comercio**  
 Requerido: **Gastao Eumar de Castro (RACZ) e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**Vistos.**

Ao relatório da sentença de fls. 231 e ss acrescento.

Por força do julgamento de fls. 264/270 a 1ª Câmara de Direito Privado do TJSP anulou o processo a partir da citação editalícia da “Empresa de Construções Racz S/A”.

Baixados os autos do Tribunal, a autora foi intimada nos termos do artigo 267, § 1º, do CPC a indicar ao Juízo a atual localização da empresa titular do domínio, visando a citação determinada pelo Eg. Tribunal, e se posicionou a fls. 288 e ss, indicando o endereço dos representantes legais.

Com base nesse dado, a fls. 315 foi expedida carta precatória para citação da requerida, mas a diligência restou infrutífera (cf. fls. 338v).



**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**

A fls. 341 a autora solicitou a citação dos representantes da empresa de Construção Racz S/A por edital, o que se efetivou a fls. 360/361.

O prazo para defesa passou "in albis".

Na sequência, a Curadora Especial contestou por negativa geral a fls. 363.

Alegações da autora sobre a defesa da Curadora a fls. 366/367.

É, na síntese do necessário, o RELATÓRIO.

**DECIDO, novamente a LIDE, entendendo estar convalidada a citação editalícia.**

Inicialmente cabe rechaçar a questão levantada em sede de preliminar nas defesas de fls. 123 e ss e fls. 181 e ss.

Os documentos que acompanharam a inicial são mais do que suficientes para atribuir a Odette a capacidade de representar a autora em juízo. Outrossim, a prova do contrário era dos contestantes, que nada produziram. Como se tal não bastasse, aflora da certidão trazida a fls. 164 e ss a capacidade para estar em juízo.

\*\*\*

A autora é dona de um apartamento (nº 54) no Edifício Res. Solar Alberto Santos Dumont que, juntamente com o Edifício Residencial



**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**

Bartolomeu de Gusmão, compõe o Condomínio Conjunto Pioneiros.

Pretende, via deste procedimento, obter o domínio sobre uma vaga de garagem, **de nº 20**, cuja posse diz exercer há mais de 15 anos.

A certidão da matrícula ao descrever a aludida unidade condominial – apartamento – se refere apenas a garagem de nº 18, mas descreve a área global de 28m², ou seja, revela implicitamente a existência de mais um espaço para carros.

Nessa metragem pode e deve ser acomodada a vaga de nº 20, cuja realidade/existência vem atestada no laudo encartado pela autora a fls. 55 e ss; inclusive, já se encontra marcada no solo como bem demonstram as fotos de fls. 56 e 54 (foto 4); ou seja, trata-se de “realidade” já aceita pelo condomínio e que cabe ao Juízo prestigiar.

Tem como confrontantes as vagas 19 (do apartamento nº 64) e 21 (do apartamento 58).

Sua existência, como já dito é reconhecida pelo próprio condomínio, que peticionou nos autos representado pelo síndico, exibindo, inclusive, documento particular que demonstra ter sido vendida à autora (então representada por seu sócio “João”, hoje falecido).

As defesas carreadas às fls. 122 e ss e 181 e ss pelos donos da vaga nº 19 (apto 64), respectivamente Ramon Pena Castro e Marly de Almeida Vianna não têm o poder de obstar o acolhimento da súplica.

O temor da invasão da área comum/de circulação (fls.



**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**

125, § 1º) foi afastado na complementação técnica de fls. 168/169, que não foi impugnada pelos contestantes.

A posse, outrossim, é atual e vem sendo exercida desde meados de 2001 (ver fls. 166 e ss) por interposta pessoa; o tempo anterior não é, ademais, contestado.

Somado esse exercício àquele que a autora detém desde a aquisição (havendo nos autos a fls. 200 certidão indicativa da inexistência de procedimento possessório tendo por objeto o bem referido) fica preenchido o requisito temporal apto à usucapião almejada.

Nesse sentido, aliás, já se decidiu a Superior Instância:

USUCAPIÃO – vaga indeterminada de garagens em condomínio – omissão em escritura – recurso provido. Existente a posse relativa ao exercício do direito sobre vaga indeterminada, é possível a utilização do instituto da prescrição aquisitiva, imobiliário o respectivo direito (Apelação Cível nº 228.963-1 – São Paulo, Rel. Fonseca Tavares 0 23/08/95).

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto **declaro o domínio da autora** sobre a vaga especificada, descrita tecnicamente a fls. 03, expedindo-se, oportunamente, mandado ao Reg. Imobiliário a fim de que providencie a abertura de matrícula.

Como os contestantes de fls. 122 e ss e 181 ess sucumbiram arcarão com o pagamento das custas e honorários ao patrono da



**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**

autora, que arbitro por equidade em R\$ 1.000,00, com correção a contar da publicação desta.

P.R.I.

São Carlos, 11 de outubro de 2016.

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