



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003416-22.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - Cohab/Bauru**
 Requerido: **Regina Celia Costa da Silva e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Cuida-se de ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse ajuizada pela Cohab Bauru em face de Regina Célia Costa da Silva, casada com Flaviano Benedito da Silva.

No polo passivo ingressaram, posteriormente, os filhos da autora dado o falecimento de Flaviano.

Alega a autora que a ré está em mora desde novembro de 2003, sem pagar as prestações do contrato de financiamento.

Pede a rescisão contratual e a retomada do imóvel.

Contestação da ré alegando que Regina tem grave problema de saúde, é idosa, vive apenas com a pensão por morte deixada por seu marido, mora com sua família no imóvel desde 1989, paga os impostos da casa, de forma que há usucapião urbano a ser reconhecido em seu favor. Em caso de improcedência desse pleito, a autora deve lhe devolver os valores das prestações já pagas (fls. 33/72).

Réplica a fls. 196/237.

Suspendeu-se o feito em razão de questão prejudicial externa.

Decorrido prazo superior ao previsto em lei para que se mantivesse essa suspensão, sem notícia de julgamento definitivo do outro processo, esse



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

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

Juízo deliberou por determinar que o feito prosseguisse, com o que não concorda a ré.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado da lide a teor do art. 355, I, NCPC, tendo em vista ser desnecessária a dilação probatória.

A ré, que buscou em outra ação a quitação do contrato em razão de suas condições de saúde, ainda não teve seu pleito definitivamente julgado.

Este processo, contudo, não pode aguardar indefinidamente a solução daquele outro tendo em vista o que dispõe o art.313, §4º do NCPC.

A inadimplência da ré é matéria incontroversa nos autos. A Cohab em todas as suas manifestações insiste que essa inadimplência existe desde novembro de 2003.

Apenas em 09.03.2014 (fls.16), a Cohab notificou a ré para constitui-la em mora e, na sequência, ajuizou ação de rescisão contratual.

Enfim, a Cohab demorou dez anos para tomar providências. Quando o fez, já havia decorrido o prazo suficiente para a ré usucapir.

Quando o fez, contudo, o prazo de usucapião urbano (5 anos) já estava completo.

Não há que se questionar que a ré more no imóvel.

Naquele local foi notificada extrajudicialmente e também citada.

Não consta da base de dados do Tribunal de Justiça de São Paulo (SAJ), que deva tributos referentes àquele imóvel.

Cumprir analisar a possibilidade de usucapião de imóvel pertencente à COHAB-Bauru, que se constitui sob a forma de sociedade de economia mista.



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

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

É certo que não são passíveis de usucapião, os bens públicos, a teor do art. 183, § 3º, da Constituição Federal e do art. 102 do Código Civil.

Bens públicos, conforme definição do art. 98 do Código Civil são: “os bens de domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem”.

As sociedades de economia mista submetem-se ao regime de direito privado.

Destarte, à luz dos dispositivos invocados, os imóveis que compõem o patrimônio das sociedades de economia mista são usucapíveis.

Neste diapasão: “RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. MATÉRIA DE DEFESA. BEM PERTENCENTE A SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA. POSSIBILIDADE. I - Entre as causas de perda da propriedade está o usucapião que, em sendo extraordinário, dispensa a prova do justo título e da boa-fé, consumando-se no prazo de 20 (vinte) anos ininterruptos, em consonância com o artigo 550 do Código Civil anterior, sem que haja qualquer oposição por parte do proprietário. II - Bens pertencentes a sociedade de economia mista podem ser adquiridos por usucapião. Precedentes. Recurso especial provido.” (REsp 647.357/MG, Rel. Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, julgado em 19.09.2006, DJ 23.10.2006, p. 300).

“USUCAPIÃO CONSTITUCIONAL URBANA - Na usucapião especial urbana o fundamento do pedido é a posse ininterrupta e sem oposição, destinada à moradia própria ou de sua família, por mais de cinco



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

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

anos, de área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (art. 183, CF), não exigindo a lei que se esclareça a forma de obtenção da posse (causa remota) - Imóvel pertencente à COHAB de São Paulo, sociedade de economia mista - Submissão ao regime de direito privado - Bem público não caracterizado - Possibilidade de aquisição pela via da usucapião - Requisitos atendidos - Pedido procedente - Recurso provido." (TJSP- Apelação nº 0227815-38.2007.8.26.0100 1ª Câmara de Direito Privado Rel. Alcides Leopoldo e Silva Júnior - j. 30.07.2013).

“Usucapião constitucional - Imóvel urbano Pretensão deduzida contra a COHAB Imprescritibilidade dos bens públicos Improcedência Inconformismo Acolhimento Sociedade de economia mista Pessoa jurídica de direito privado - Possibilidade de usucapião Precedentes desta Corte e do C. STJ Análise do mérito Impossibilidade - Falta de citação dos confrontantes e eventuais interessados, bem como de intimação das Fazendas Públicas - Formalidade que não pode ser transposta, sob pena de nulidade Retorno dos autos à origem - Sentença reformada Recurso provido." (Apelação nº 990.10.043539-0 9ª Câmara de Direito Privado TJ/SP Rel. Des. Grava Brazil julgado em 14.12.2010).

Assim, dada a prescrição aquisitiva em favor dos réus, improcedem os pedidos da autora.

O acolhimento da usucapião como matéria de defesa, contudo, não implica na imediata constituição, em favor dos réus, de título de aquisição de domínio, sendo necessário procedimento próprio, judicial ou extrajudicial, devendo ser citados confrontantes e preenchidos os demais requisitos legais.

Nesse sentido: Agravo Regimental em Recurso Especial. Ação


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

reivindicatória. Alegação de usucapião como matéria de defesa. Possibilidade. Ressalva do Tribunal de origem de que o acolhimento da tese da prescrição aquisitiva não importa na aquisição do domínio. Ação própria. Necessidade. Contradição. Inexistência. [...] Na espécie, o Tribunal de origem ressaltou que a alegação de usucapião pode ser utilizada como matéria de defesa na ação reivindicatória; todavia, o pleno reconhecimento da satisfação de todos os requisitos exigidos para o usucapião é matéria reservada para a ação própria. Assim, acolhida a alegação de usucapião como matéria de defesa em ação reivindicatória, os réus não dispõem de título para a transcrição da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis. 3. Dessa sorte, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, de que "o acolhimento da tese de defesa, estribada na prescrição aquisitiva, com a consequente improcedência da reivindicatória, de forma alguma, implica a imediata transcrição do imóvel em nome da prescribente, ora recorrente, que, para tanto, deverá, por meio de ação própria, obter o reconhecimento judicial que declare a aquisição da propriedade" (REsp 652.449/SP, Rel. Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, julgado em 15.12.2009, DJe 23.03.2010). [...] (Superior Tribunal de Justiça – Quarta Turma/ AgRg no REsp nº 1.270.530/MG/ Relator: Ministro Luis Felipe Salomão/ Julgado em 21.03.2013/ Publicado no DJe em 05.04.2013).

Destarte, reconheço a existência de usucapião sobre o imóvel, a impedir a sua retomada, julgando improcedentes os pedidos da autora.

Condeno a empresa autora, dada sua sucumbência, ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor dado à causa.



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

P. Intimem-se.

São Carlos, 12 de março de 2018.

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